

**UCHWAŁA NR VII/59/2019
RADY MIEJSKIEJ W KŁODAWIE**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa
w latach 2019-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1234, ze zm.) Rada Miejska w Kłodawie uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2019 – 2029, o treści określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały .

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr 338/02 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłodawy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Krusiński

Załącznik do Uchwały Nr VII/59/2019
Rady Miejskiej w Kłodawie
z dnia 28 marca 2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2019-2029 opracowany został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i określa podstawowe kierunki działania Gminy Kłodawa w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodawa według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Rozdział 2. Aktualny stan mieszkaniowy i techniczny budynków oraz prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Gmina jest przede wszystkim zobowiązana do realizacji zadań związanych z zapewnieniem lokali socjalnych, zamiennych i tymczasowych, w związku z koniecznością wykonywania prawomocnych orzeczeń sądowych m.in. dla mieszkań gminnych, spółdzielczych i prywatnych właścicieli.
3. Gmina zaspokaja także potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.
4. Zasady wynajmowania lokali określa Uchwała Nr LIII/321/2014 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 30 stycznia 2014r. (z późn. zm.) w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa.
5. Organem opiniodawczym dla Burmistrza Kłodawy w sprawach mieszkaniowych jest Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej w Kłodawie.
6. Mieszkaniowy zasób Gminy Kłodawa objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Kłodawa oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Tabela Nr 1 - Wykaz lokali i budynków

| Lp. | Terśc | Ilość budynków i lokali |
|-----|--|-------------------------|
| 1 | Budynki mieszkalne ogółem | 61 |
| a) | w tym: budynki komunalne | 23 |
| b) | wspólnoty mieszkaniowe | 38 |
| 2 | Mieszkania komunalne | 397 |
| a) | mieszkania komunalne w budynkach komunalnych | 172 |
| | w tym: lokale socjalne | 36 |
| b) | mieszkania komunalne we wspólnotach mieszkaniowych | 225 |

Tabela Nr 2 - Powierzchnia użytkowa lokali

| Lp. | Treść | Powierzchnia użytkowa (m2) |
|-----|--|----------------------------|
| 1 | Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem | 16.590,61 |
| a) | mieszkania komunalne w budynkach komunalnych | 5.981,76 |
| | <i>w tym: mieszkania socjalne</i> | 989,60 |
| b) | mieszkania komunalne we wspólnotach mieszkaniowych | 10.608,85 |

Tabela Nr 3 - Wykaz lokali w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych

| Lp. | Adres | Ilość lokali ogółem | Stanowiących własność osób fizycznych | Stanowiących własność Gminy | Powierzchnia lokali stanowiących własność Gminy |
|-----|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | Górnicza 1 | 18 | 9 | 9 | 383,30 |
| 2 | Górnicza 2 | 11 | 8 | 3 | 169,90 |
| 3 | Górnicza 3 | 24 | 19 | 5 | 298,87 |
| 4 | Górnicza 4 | 27 | 18 | 9 | 409,80 |
| 5 | Górnicza 6 | 18 | 14 | 4 | 189,70 |
| 6 | Górnicza 8 | 18 | 15 | 3 | 143,60 |
| 7 | Górnicza 10 | 18 | 15 | 3 | 146,10 |
| 8 | Górnicza 12 | 18 | 13 | 5 | 220,80 |
| 9 | Górnicza 14 | 26 | 20 | 6 | 267,80 |
| 10 | Wł. Kapicy 1 | 30 | 20 | 10 | 439,60 |
| 11 | Wł. Kapicy 2 | 48 | 36 | 12 | 536,40 |
| 12 | Wł. Kapicy 3 | 30 | 18 | 12 | 564,20 |
| 13 | 3 Maja 2 | 24 | 21 | 3 | 127,02 |
| 14 | 3 Maja 4 | 24 | 22 | 2 | 82,58 |
| 15 | 3 Maja 6 | 24 | 18 | 6 | 226,56 |
| 16 | Ar.Krajowej 4 | 30 | 19 | 11 | 465,44 |
| 17 | Ar. Krajowej 6 | 30 | 23 | 7 | 315,29 |
| 18 | Ar.Krajowej 8 | 25 | 20 | 5 | 195,70 |
| 19 | Wł. Jagiełły 2 | 24 | 18 | 6 | 232,24 |
| 20 | Wł. Jagiełły 4 | 24 | 22 | 2 | 91,76 |
| 21 | Wł. Jagiełły 6 | 24 | 16 | 8 | 352,72 |
| 22 | H. Dąbrowskiego 1 | 24 | 16 | 8 | 366,86 |
| 23 | H. Dąbrowskiego 2 | 36 | 30 | 6 | 190,91 |
| 24 | H. Dąbrowskiego 4 | 8 | 6 | 2 | 91,58 |
| 25 | H. Dąbrowskiego 6 | 6 | 5 | 1 | 63,18 |
| 26 | J. Grzymskiego 2 | 60 | 43 | 17 | 756,79 |
| 27 | Boh. Września 1 | 16 | 12 | 4 | 253,30 |
| 28 | Boh. Września 7 | 43 | 25 | 18 | 935,40 |
| 29 | Boh. Września 9 | 16 | 10 | 6 | 416,30 |
| 30 | Kard.St.Wyszyńskiego 42 | 18 | 10 | 8 | 418,50 |
| 31 | Kard.St.Wyszyńskiego 44 | 9 | 6 | 3 | 132,90 |
| 32 | Kard.St.Wyszyńskiego 46 | 18 | 15 | 3 | 150,34 |
| 33 | Kard.St.Wyszyńskiego 48 | 9 | 7 | 2 | 87,27 |
| 34 | Kard.St.Wyszyńskiego 50 | 18 | 15 | 3 | 143,97 |
| 35 | Al. 1000-Lecia 22 | 10 | 4 | 6 | 332,17 |

| | | | | | |
|----|----------------------------|------------|------------|------------|------------------|
| 36 | Al. 1000-Lecia 24 | 10 | 5 | 5 | 308,67 |
| 37 | Bierzwienna Dł.Kol. 115 | 4 | 3 | 1 | 52,73 |
| 38 | Luboniek | 4 | 3 | 1 | 48,60 |
| | Razem | 824 | 599 | 225 | 10.608,85 |

Na dzień 31.12.2018r. Gmina Kłodawa posiada 3 niezasiedlone lokale we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela Nr 4 – Wykaz lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Kłodawa

| Lp. | Adres | Ilość lokali ogółem | W tym ilość lokali socjalnych | Powierzchnia lokali stanowiąca własność Gminy |
|-----|----------------------------|---------------------|-------------------------------|---|
| 1 | Al. 1 Maja 6 | 12 | 2 | 459,19 |
| 2 | Al.1Maja 6A | 12 | 1 | 524,43 |
| 3 | Al. 1 Maja 9 | 9 | - | 300,44 |
| 4 | Al. 1 Maja 11 | 16 | 5 | 498,08 |
| 5 | Bierzwińska 16 | 6 | 1 | 228,20 |
| 6 | Cegielniana 13 | 4 | - | 226,20 |
| 7 | Dąbska 30 | 15 | 5 | 440,47 |
| 8 | Kard.St. Wyszyńskiego 3 | 3 | - | 60,67 |
| 9 | Kościelna 4 | 4 | 1 | 114,67 |
| 10 | Ogrodowa 3 | 6 | - | 238,87 |
| 11 | Pl. Wolności 6 | 7 | 2 | 336,17 |
| 12 | Pl. Wolności 12 | 8 | 2 | 262,94 |
| 13 | Sportowa 4 | 1 | - | 41,00 |
| 14 | Szkolna 1 | 9 | 1 | 372,67 |
| 15 | Szkolna 2 | 8 | 1 | 263,81 |
| 16 | Szkolna 5 | 8 | - | 193,86 |
| 17 | Górki 17 | 14 | 11 | 402,14 |
| 18 | Krzykosy 79 | 8 | 2 | 234,14 |
| 19 | Krzykosy 80 | 8 | 1 | 243,21 |
| 20 | Leszcze 1 | 3 | - | 188,10 |
| 21 | Leszcze 41 | 1 | - | 50,00 |
| 22 | Pomarzany Fabryczne 107 | 6 | 1 | 190,50 |
| 23 | Pomarzany Fabryczne 108 | 4 | 1 | 112,00 |
| | Razem | 172 | 37 | 5.981,76 |

Na dzień 31.12.2018r. Gmina posiada 3 wolne lokale mieszkalne i 4 wolne lokale socjalne.

7. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych wszystkie budynki wymagają remontów i modernizacji.

Tabela Nr 5 – Struktura wieku budynków komunalnych

| Lp. | Rok budowy | Ilość budynków |
|-----|---------------------|----------------|
| 1 | przed 1945r. | 12 |
| 2 | od 1945r. do 1980r. | 45 |
| 3 | po 1980r. | 4 |
| | Razem | 61 |

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek, które zapewniłyby płynność finansową gospodarki mieszkaniowej Gminy Kłodawa.
2. Wpływy z czynszów powinny pokrywać przede wszystkim koszty eksploatacji tj. kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, administrowanie, konserwacji, remontów, bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz utrzymanie zieleni. Podwyżki dyktuje w przeważającej mierze istniejąca sytuacja ekonomiczna w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Gminy. Związane jest to przede wszystkim z inflacją kosztami administracji, zarządu i utrzymania czystości.
3. Burmistrz Kłodawy ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych i socjalnych.
4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.
5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) Mieszkanie położone poza miastem Kłodawa - 10%
 - b) Lokal bez c.o. - 10%
 - c) Lokal bez łazienki i - 10%
 - d) Lokal bez urządzeń kanalizacyjnych - 10%
 - e) Lokal bez urządzeń wodociągowych - 10%
 - f) Lokal ze wspólną łazienką i wc - 10%
 - g) Lokal na poddaszu - 5%
 - h) Lokal z ciemną kuchnią - 5%
6. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) mieszkanie położone w budynku po remoncie kapitalnym elewacji wraz z ociepleniem budynku - 5%
 - b) mieszkanie położone w budynku w którym wymieniono dach - 5%
7. Łącznie obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50%. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w pkt 5 i 6 niniejszego rozdziału.
8. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem lokali socjalnych.
9. Najemcy lokali socjalnych opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie Gminy, obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
10. Obecnie wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne wynosi:
 - w mieście Kłodawa - 4,12 zł.
 - w pozostałych miejscowościach Gminy Kłodawa - 3,56 zł.
 - czynsz za najem lokalu socjalnego za 1 m² wynosi - 0,80 zł.
11. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.
12. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizację zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia wielkości środków niezbędnych na remonty i modernizację.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Wszystkie budynki gminne wymagają modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadza się w oparciu o:
 - wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, urządzeń grzewczych, kominowych i wentylacyjnych,
 - plany remontowe wspólnot mieszkaniowych w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
 - potrzeby zgłoszone przez lokatorów.
3. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom dlatego też polityka remontowa w celu racjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:
 - 1) **potrzeby remontowe**
 - a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków- zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
 - e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.
 - 2) **priorytety remontowe**
 - a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
 - b) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
 - c) naprawa elementów konstrukcyjnych budynku,
 - d) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
 - e) roboty elektryczne i odgromowe,
 - f) remonty lub wymiana pieców kaflowych,
 - g) remonty lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.
4. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:
 - a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
 - b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń, grzyb co obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
 - c) zahamowanie procesu degradacji budynku co pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

Tabela Nr 6 - Plan remontów na lata 2019 - 2029

| Lp. | Rodzaje robót | Okres realizacji w latach | Szacowany Koszt (w złotych) |
|-----|---|---------------------------|-----------------------------|
| 1. | Ogólnobudowlane ogółem | 10 lat | 3 647 976 zł. |
| 2. | w tym: | | |
| 3. | wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych | 10 lat | 473 476 zł. |

| | | | |
|----|--|--------|---------------|
| 4. | remonty dachów | 10 lat | 773 647 zł. |
| 5. | docieplenie ścian w budynków | 10 lat | 1 190 257 zł. |
| 6. | malowanie klatek schodowych | 10 lat | 582 930 zł. |
| 7. | roboty kominiarskie i inne | 10 lat | 209 436 |
| 8. | remonty lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia | 10 lat | 418 230 |

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż budynków i lokali w latach 2019-2029.

1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków złożonych przez najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia każdy wniosek będzie rozpatrywany indywidualnie.
2. W latach 2008-2018 sprzedano 242 lokale mieszkalne.

Tabela Nr 7 - Sprzedaż lokali w latach 2008-2018

| Lp. | Rok | Ilość |
|-----|--------------|------------|
| 1 | 2008 | 44 |
| 2 | 2009 | 58 |
| 3 | 2010 | 8 |
| 4 | 2011 | 3 |
| 5 | 2012 | 44 |
| 6 | 2013 | 14 |
| 7 | 2014 | 20 |
| 8 | 2015 | 13 |
| 9 | 2016 | 9 |
| 10 | 2017 | 15 |
| 11 | 2018 | 14 |
| | Razem | 242 |

3. Obecnie sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie Uchwały Nr III/ 11/2018 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 7 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży oraz udzielenia bonifikat od ceny nabycia lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa.
4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach, dlatego wolne lokale w tych nieruchomościach w pierwszej kolejności winny być zbywane w drodze przetargu.
5. W latach 2019 – 2029 planuje się sprzedaż wszystkich lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela Nr 8 - Wykaz lokali do sprzedaży w latach 2019-2029

| Lp. | Adres | Ilość lokali do sprzedaży |
|-----|--------------|---------------------------|
| 1 | Górnicza 1 | 9 |
| 2 | Górnicza 2 | 3 |
| 3 | Górnicza 3 | 5 |
| 4 | Górnicza 4 | 9 |
| 5 | Górnicza 6 | 4 |
| 6 | Górnicza 8 | 3 |
| 7 | Górnicza 10 | 3 |
| 8 | Górnicza 12 | 5 |
| 9 | Górnicza 14 | 6 |
| 10 | Wł. Kapicy 1 | 10 |
| 11 | Wł. Kapicy 2 | 12 |

| | | |
|----|---------------------------|------------|
| 12 | Wł. Kapicy 3 | 12 |
| 13 | 3 Maja 2 | 3 |
| 14 | 3 Maja 4 | 2 |
| 15 | 3 Maja 6 | 6 |
| 16 | Ar. Krajowej 4 | 11 |
| 17 | Ar. Krajowej 6 | 7 |
| 18 | Ar. Krajowej 8 | 5 |
| 19 | Wł. Jagiełły 2 | 6 |
| 20 | Wł. Jagiełły 4 | 2 |
| 21 | Wł. Jagiełły 6 | 8 |
| 22 | H. Dąbrowskiego 1 | 8 |
| 23 | H. Dąbrowskiego 2 | 6 |
| 24 | H. Dąbrowskiego 4 | 2 |
| 25 | H. Dąbrowskiego 6 | 1 |
| 26 | J. Grzymskiego 2 | 17 |
| 27 | Boh. Września 1 | 4 |
| 28 | Boh. Września 7 | 18 |
| 29 | Boh. Września 9 | 6 |
| 30 | Kard. St. Wyczyńskiego 42 | 8 |
| 31 | Kard. St. Wyczyńskiego 44 | 3 |
| 32 | Kard. St. Wyczyńskiego 46 | 3 |
| 33 | Kard. St. Wyczyńskiego 48 | 2 |
| 34 | Kard. St. Wyczyńskiego 50 | 3 |
| 35 | Al. 1000-Lecia 22 | 6 |
| 36 | Al. 1000-Lecia 24 | 5 |
| 37 | Bierzwienna Dł. Kol. 115 | 1 |
| 38 | Luboniek 80 | 1 |
| | Razem | 225 |

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywane jest przez Zarząd Budynków i Usług Komunalnych w Kłodawie.
2. Zarząd Budynków i Usług Komunalnych wykonuje swoje zadania w oparciu o Statut zatwierdzony Uchwałą Nr 55/2003 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 23 czerwca 2003r. oraz pełnomocnictwo udzielone Dyrektorowi Zarządu Budynków i Usług Komunalnych przez Burmistrza Kłodawy.
3. Na lata 2019-2029 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
4. Stały nadzór w zakresie gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Burmistrz Kłodawy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
 - 3) innych środków budżetowych.

2. W budynkach stanowiących współwłasność Gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne.

1. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa wysokość wydatków przedstawionych w tabeli Nr 9 w kolejnych latach kształtować się będzie następująco:

- a) koszty bieżącej eksploatacji – wzrost o 5% rocznie
- b) koszty remontów i modernizacji budynków i lokali – wzrost o 5% rocznie
- c) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi – wzrost o 1% rocznie

Tabela Nr 9 – Wysokość kosztów

| Lata | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | Razem koszty |
|--------------|-------------------------------------|------------------------|--|---------------------|
| 2019 | 237 747 | 256 777 | 256 289 | 750 813 |
| 2020 | 249 634 | 269 616 | 258 852 | 778 102 |
| 2021 | 262 116 | 283 097 | 261 440 | 806 653 |
| 2022 | 275 222 | 297 251 | 264 055 | 836 528 |
| 2023 | 288 983 | 312 114 | 266 695 | 867 792 |
| 2024 | 303 432 | 327 720 | 269 362 | 900 514 |
| 2025 | 318 604 | 344 106 | 272 056 | 934 756 |
| 2026 | 334 534 | 361 311 | 274 776 | 970 621 |
| 2027 | 351 261 | 379 377 | 277 524 | 1 008 161 |
| 2028 | 368 824 | 398 345 | 280 300 | 1 047 469 |
| 2029 | 387 265 | 418 263 | 283 102 | 1 088 630 |
| Razem | 3 377 621 | 3 647 976 | 2 964 452 | 9 990 050 |

2. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji, wydatki inwestycyjne będą finansowane z budżetu Gminy. Wysokość wydatków określi odrębna uchwała.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:
- a) zamiany większych mieszkań na mniejsze dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej,
 - b) wskazanie aktualnym najemcom lokali o niepełnym standardzie, lokali poprawiających ich warunki mieszkaniowe tj. lokale większych lub o wyższym standardzie
 - c) wypowiedzenia umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
 - d) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych
2. W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu.

Uzasadnienie do Uchwały Nr VII/59/2019

Rady Miejskiej w Kłodawie

z dnia 28 marca 2019 r.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 1) Aktualny stan mieszkaniowy i techniczny budynków oraz prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 3) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 4) Planowaną sprzedaż lokali w latach 2019 – 2029,
- 5) Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.
- 8) Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W związku z upływem obowiązywania Uchwały Nr 207/08 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa w latach 2008-2018 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 10 lat.

Jednocześnie w związku z uregulowaniem zasad polityki czynszowej w niniejszej uchwale oraz upływem czasu i doświadczeniami w stosowaniu dotychczasowych zasad, konieczne jest uchylene Uchwały Nr 338/02 Rady Miejskiej w Kłodawie z dnia 27 marca 2002 r.